

# H. Congreso del Estado de Nuevo León



## LXXV Legislatura

**PROMOVENTE:** C. DIPUTADO LIC. FRANCISCO REYNALDO CIENFUEGOS MARTÍNEZ, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN, AL ARTÍCULO 2326 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, RELATIVO A MEDIDAS EMERGENTES QUE DEBERÁN TOMARSE SOBRE EL ARRENDATARIO QUE PODRÁ PEDIR REDUCCIÓN PARCIAL DE LA RENTA DE BIENES INMUEBLES EN LOS CUALES SE REALICEN ACTIVIDADES COMERCIALES Y QUE RESULTEN PERTURBADOS COMO CONSECUENCIA DE LA APLICACIÓN DE DECLARATORIA DE EMERGENCIA EMITIDA POR AUTORIDAD COMPETENTE.

**INICIADO EN SESIÓN:** 02 de abril del 2020

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** Legislación

C.P. Pablo Rodríguez Chavarría

Oficial Mayor

**DIP. JUAN CARLOS RUÍZ GARCÍA**  
**PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**  
**P R E S E N T E .**

El suscrito, Francisco Cienfuegos Martínez, diputado del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la LXXV Legislatura al Congreso del Estado, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los términos de los artículos 102, 103, 104 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudo a promover **Iniciativa de Reforma por adición de un segundo párrafo al artículo 2326 del Código Civil para el Estado de Nuevo León**, lo anterior bajo la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Resulta ya un hecho conocido que el pasado 30 de enero la Organización Mundial de la Salud declaró emergencia sanitaria internacional por el brote de coronavirus (COVID-19) en China, y que de manera posterior, el 11 de marzo se declaró como pandemia al comprobarse más de 2 mil 200 casos en 151 países del mundo.

En ese sentido, al amparo de las disposiciones previstas en la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León para los casos de alto riesgo, emergencia o desastre, a nivel local durante los últimos días los Municipios de San Pedro Garza García, Monterrey, Guadalupe, Apodaca, San Nicolás, El Carmen y Cadereyta Jiménez han emitido declaratoria de emergencia, en

las cuales en su mayoría se ha ordenado el cierre de determinados giros comerciales.

Ahora bien, destacan que la mayor parte de los economistas e inversores advierten que los efectos económicos que provocará esta pandemia se resentirán de manera generalizada por la combinación de los efectos de la caída del precio del petróleo y el desplome de las monedas, por lo que pronostican la contracción de las economías y el producto interno bruto se presentará en muchos países.

Dicho lo anterior, quiero señalar que en España ya se discute sobre los efectos económicos que tendrán las medidas tomadas contra el coronavirus en el ámbito comercial, como los Real Decretos-Ley (8/2020 y 463/2020) mediante los cuales se establecieron medidas de contención de la actividad comercial, derivado de lo cual los establecimientos comerciales deberán mantenerse cerrados por imperativo legal, repercutiendo significativamente en los pagos de renta derivados de los contratos de arrendamiento de inmuebles para uso distinto de vivienda.

Es oportuno señalar que en nuestro estado el 99% de las empresas son pequeñas y medianas empresas (Pymes), las cuales emplean a más de 1.6 millones de personas y que además son responsables del 23.6% de la producción bruta en el estado, de acuerdo a datos del 2019 de la Secretaría de Economía y Trabajo del Estado.

En ese sentido, nos preocupa que dentro de poco serán cientos los casos en que pequeños comercios estarán en la incertidumbre sobre si contarán con la capacidad de pagar la renta durante el tiempo que dure la declaratoria de emergencia y la prohibición de la apertura de sus comercios.

Aunque confiamos en que serán muchos los casos en que los arrendadores serán empáticos con la situación económica de los arrendatarios, habrá otros tantos que no ofrecerán ningún tipo de flexibilidad, y en ese sentido impulsamos la presente iniciativa de reforma para habilitar en nuestra legislación civil un nuevo derecho de los arrendatarios de inmuebles con giro comercial.

La experiencia internacional en materia mercantil nos ofrece una experiencia al respecto, puesto que en muchos contratos internacionales la parte contratante puede invocar o no la exención contractual de responsabilidad en caso de una epidemia, cláusulado en el que se exige que se produzcan acontecimientos que tengan una influencia externa en el contrato, que no se hayan podido prever, que no se hayan podido evitar por medidas propias y que hayan impedido o, en todo caso, perjudicado gravemente el cumplimiento de las obligaciones de las partes contratantes.

Ejemplo de lo anterior lo es la exención legal de responsabilidad según el artículo 79 la "Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías (CIM)"<sup>1</sup> del año 1980. Mediante dicho instrumento se contribuye a dar seguridad jurídica a los intercambios

---

<sup>1</sup> <https://www.uncitral.org/pdf/spanish/texts/sales/cisg/V1057000-CISG-s.pdf>

comerciales internacionales ante diversos escenarios como los de contingencia sanitaria bajo el principio de "*cláusula rebus sic stantibus*" (estando así las cosas), atendiendo y respetando el principio "*pacta sunt servanda*" (lo pactado obliga).

Este principio es una creación jurisprudencial española de naturaleza excepcional que incluso a propiciado entre las aseguradoras de aquel país la oferta de seguros de pérdida de alquileres. Aunque no tiene traslación normativa en el derecho mexicano<sup>2</sup>, debemos destacar su propósito de establecer un mecanismo de restablecimiento del equilibrio contractual de prestaciones ante la presencia de circunstancias extraordinarias que alteran la relación entre las partes.

Resulta cierto que los contratos en general suelen contener estipulaciones que impliquen la paralización de los efectos jurídicos y económicos de las relaciones entre las partes, pero cabe mencionar que resulta inusual que un contrato de arrendamiento regule el supuesto específico de una emergencia sanitaria similar a la que enfrentamos en estos momentos.

En ese sentido, nos preocupa el número de casos de establecimientos comerciales que operan en inmuebles arrendados y que se han visto afectados por el cierre ordenado por las declaraciones de emergencia emitidas conforme a la legislación vigente, por lo que se enfrentan en su

---

<sup>2</sup> Tesis: I.8o.C. J/14

CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA.

mayoría a la imposibilidad de operar de manera ordinaria o de recibir clientela mientras subsista el impedimento, por lo que invariablemente verán mermadas sus expectativas comerciales, limitando su capacidad de pago respecto del pago de la renta del bien inmueble que ocupan.

Confiamos en que el derecho es cambiante, y como legisladores tenemos la responsabilidad de encausar en nuestra legislación los nuevos fenómenos sociales y económicos que repercuten en nuestra sociedad.

En ese sentido, resulta necesario ofrecer a los agentes económicos un instrumento legal que permita adaptar su situación jurídica ante las posibles contingencias sanitarias que pueden presentarse y que afectarán negativamente su flujo de efectivo. Lo anterior, con el fin de encontrar el equilibrio entre la protección de aquello pactado por las partes, y las circunstancias sobrevenidas en el marco socioeconómico en el que ambas desarrollan su actividad.

Con base en los razonamientos expuestos con anterioridad, es que presentamos ante esta Soberanía el siguiente proyecto de:

## DECRETO

**ÚNICO:** Se reforma por adición de un segundo párrafo al artículo 2326 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Art. 2326.- Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

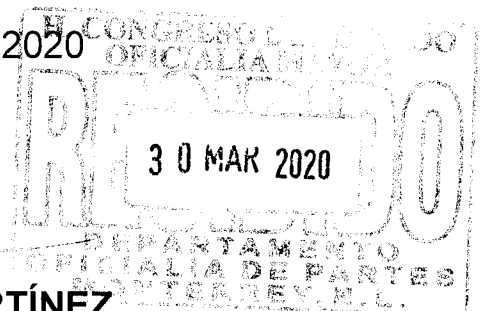
**Los arrendatarios de bienes inmuebles en los cuales se realicen actividades de giro comercial y que resulten perturbados en el disfrute de los mismos como consecuencia de la aplicación de declaratoria de emergencia de protección civil o sanitaria emitida por autoridad competente, en la cual se ordene el cese de las operaciones comerciales del giro comercial que le resulte aplicable, tendrán derecho a una rebaja del 50% de la renta durante el tiempo que dure la declaratoria de emergencia y la prohibición de la apertura de sus comercios sobre la circunscripción territorial en la que se ubique el inmueble.**

### TRANSITORIO

**ÚNICO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Monterrey, N. L., a 30 de marzo de 2020

  
**FRANCISCO R. CIENFUEGOS MARTÍNEZ**



12:20 h,